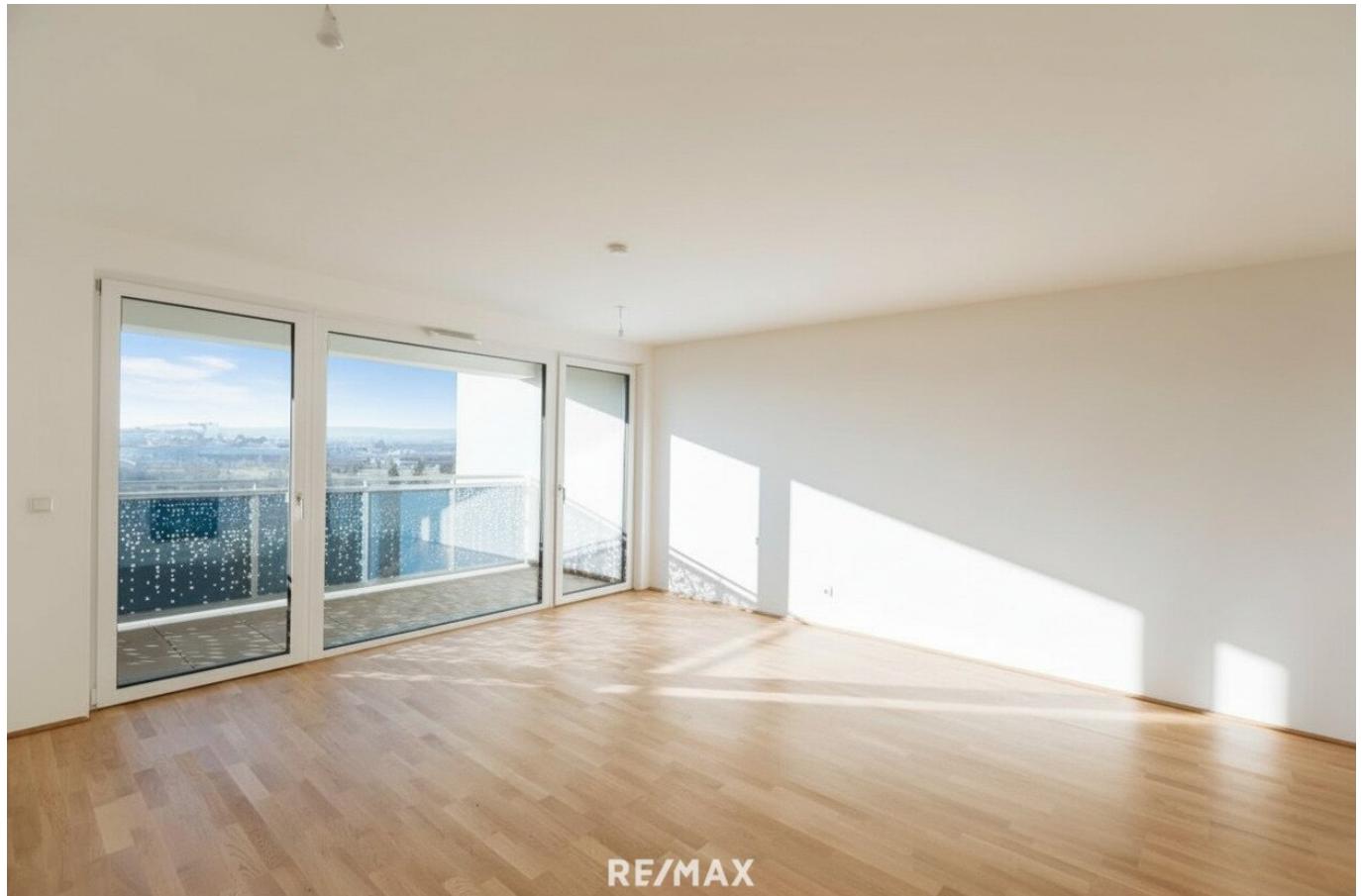


**WERTBESTÄNDIGES INVESTMENT:
NEUBAU, ERSTBEZUG, LOGGIA- PROVISIONSFREI**



Wohn- Essbereich

Objektnummer: 1609/46254

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	374.000,00 €
Betriebskosten:	106,50 €
USt.:	10,65 €

Ihr Ansprechpartner



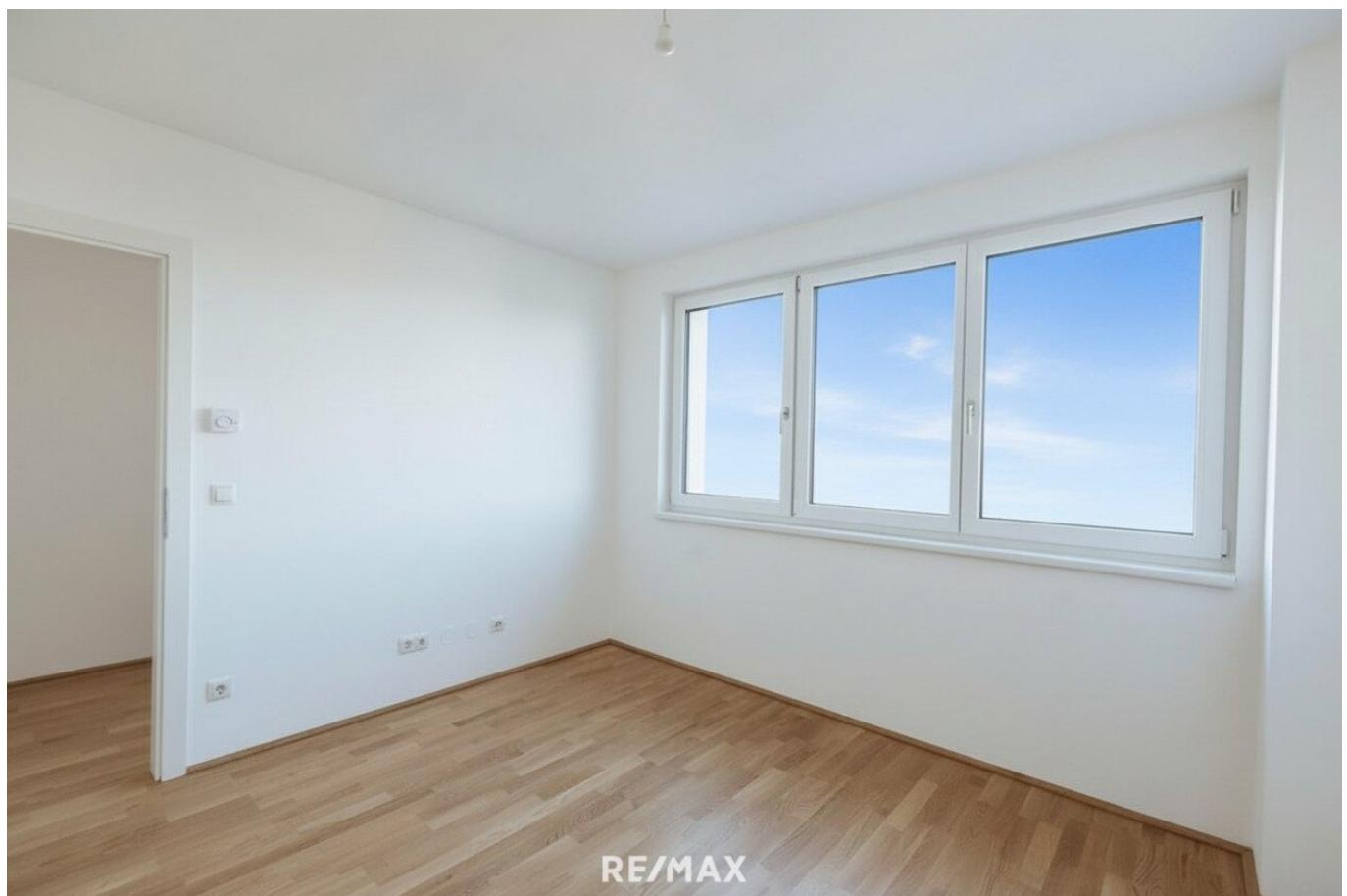
Jochen Schön

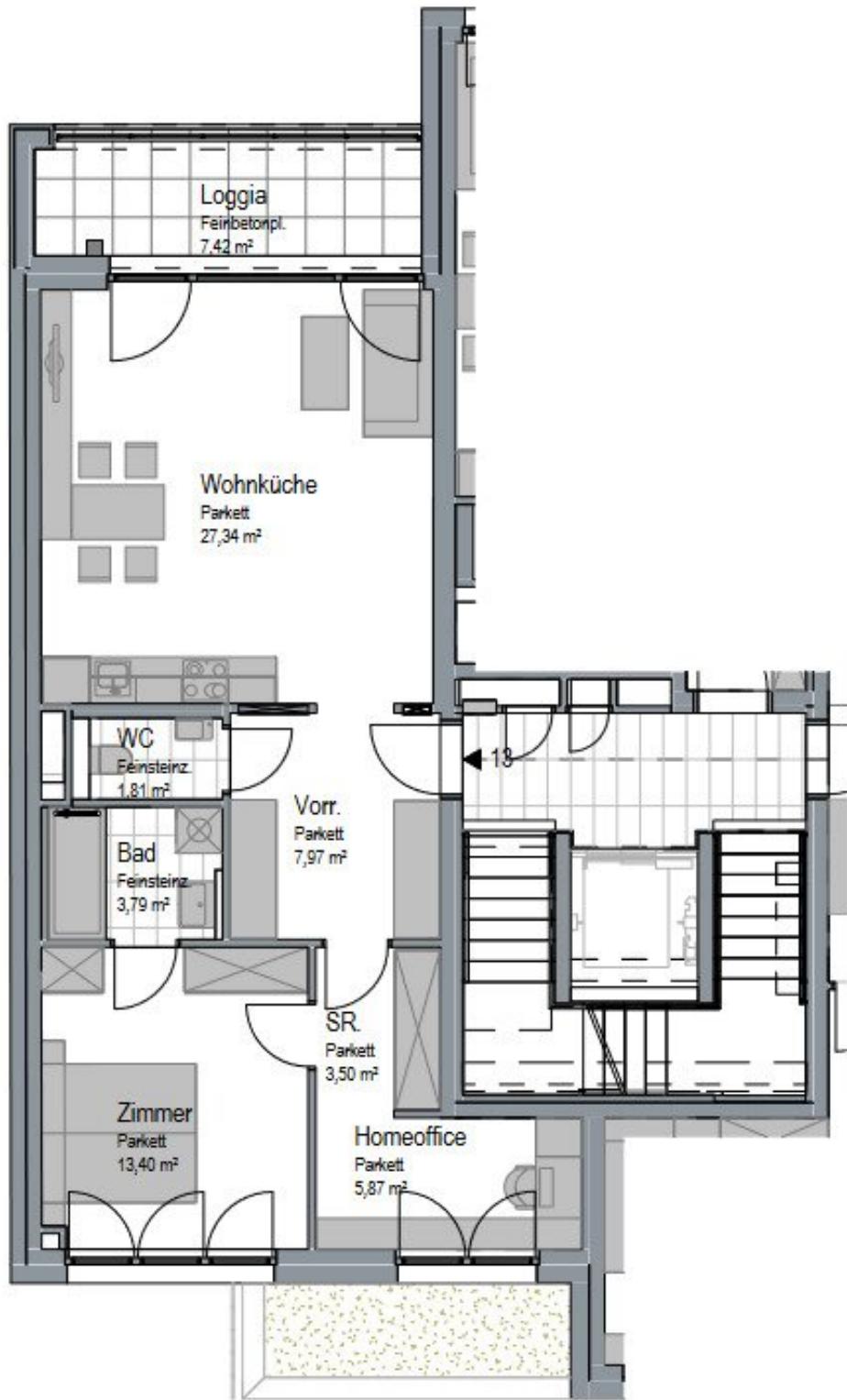
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung kombiniert **zeitlose Architektur, energieeffiziente Technik** und ein **herausragendes Vermietungspotenzial**.

Auf rund **64 m² Wohnfläche** und einer **ca. 8 m² großen Loggia** entsteht ein Zuhause, das sowohl Mieter als auch Anleger überzeugt – nachhaltig, wertbeständig und zukunftssicher.

Ein Investment, das man spürt

Schon beim Betreten merkt man: **Hier wurde mit Weitblick geplant.**

Der Grundriss ist klar strukturiert, lichtdurchflutet und bietet genau jene Wohnqualität, die moderne Mieter heute erwarten.

Die Highlights im Überblick

- **Wohn- & Essbereich**

Großzügig, hell und offen – bodentiefe Fenster schaffen Weite und lassen den Raum mit der Loggia verschmelzen. Zeitgemäße Wohnkultur, die begeistert.

- **Loggia – ca. 8 m²**

Überdacht, privat und ein echter Mehrwert: ideal für das Frühstück in der Morgensonnen oder entspannte Abende im Freien.

Ein Pluspunkt, der die Vermietbarkeit nachhaltig steigert.

- **Zimmer**

Zwei separat begehbarer Räume – perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Diese Flexibilität sorgt für langfristige Mieterzufriedenheit und stabile Erträge.

- **Bad & WC**

Edle Materialien, hochwertige Armaturen und eine elegante Walk-in-Dusche – modern, pflegeleicht und wertig.

Ihre Kapitalanlage mit Mehrwert

Mit dieser Neubauwohnung investieren Sie in:

- **Stabilität** – energieeffiziente Liftwärmepumpe, Solaranlage und hochwertige Bauweise
- **Attraktivität** – moderne Architektur, klare Linien und durchdachte Grundrisse
- **Zukunftssicherheit** – ein Standort mit anhaltender Nachfrage und starkem Mietpotenzial

Wertbeständigkeit, Sicherheit und nachhaltige Erträge – ein Investment, das heute überzeugt und morgen trägt

Ein Investment mit Bestand – provisionsfrei

Diese Wohnung steht für mehr als Rendite: Sie steht für **Werterhalt, Nachhaltigkeit** und ein **sicheres Fundament für Ihr Kapital**.

Ein seltenes Angebot in einer Lage, die auf lange Sicht Bestand hat

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap